



REAL

Ahornsvinget 4, Nr Felding, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	132
Kontantpris	1.545.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.386	Grund m2	1.393
Byggeår/ombygget	1968/2016	Energimærke	C

Sagsnr. **481-5285**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt

Ejendomsmæglere MDE / Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. 97401911 / <http://www.realmaeglerne.dk/holstebro>

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ahornsvinget 4, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 481-5285
Ejerudgift/md.: kr. 1.386

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Nydelig og indflytningsparat villa i Nr. Felding

Ønsker du at flytte til en hyggelig forstadsby kun 5-10 minutters kørsel fra Holstebro og ind i en bolig, hvor du ikke behøver røre en finger? Så er du måske i mål! Ahornsvinget 4 i Nr. Felding er en flot, renoveret og moderne bolig. Villæen blev moderniseret i 2016, hvor den bl.a. fik nye PVC-vinduer, sortmalet eternittag, nye inventar samt en optimeret og mere funktionel planløsning. Rørene i huset er desuden skiftet.

Den moderne og overskuelige indretning byder på følgende: Stort og lyst alrum, hvor akustiklofterne skaber en rolig og behagelig atmosfære. Herfra kan du åbne dørene til din egen private oase – en stor, lukket have med en skøn terrasse. Forestil dig sommerdage på terrassen, hvor du kan nyde både solen og den overdækkede del, perfekt til hyggelige grillaftener eller afslapning med en god bog. Grunden byder på hele 1393 m², hvilket betyder masse af have- og aktivitetsplads næsten alle sider af boligen.

Køkkenet er enhver madelskers drøm, designet i lyse materialer fra Svane Køkken, som giver rummet en luftig og indbydende følelse. Det store og moderne badeværelse er som skabt til afslapning og velvære, med stilfulde detaljer og rigelig plads og har derudover gulvvarme. Med 4 rummelige værelser har du masser af plads til både familie og gæster. Bryggerset er praktisk indrettet med plads til både vaskefaciliteter og opbevaring - inventarerne fra Designa. Til hobbyprojekter eller ekstra opbevaring er der også et værksted og et disponibelt rum – mulighederne er mange!.

Nr. Felding er et fantastisk sted at bo med et stærkt lokalsamfund. Alt, hvad du behøver, ligger inden for rækkevidde. Indkøb, skole, fitnesscenter, rideskole og svæveflyverklub er således mindre end 500 meter væk. På under 10 minutter i bil - eller lidt længere på god cykelsti - er du i Holstebro centrum, hvor du kan nyde et rigt handels- og kulturliv.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mads Krabbe Thorsen

Adresse: Ahornsvinget 4, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 481-5285
Ejerudgift/md.: kr. 1.386

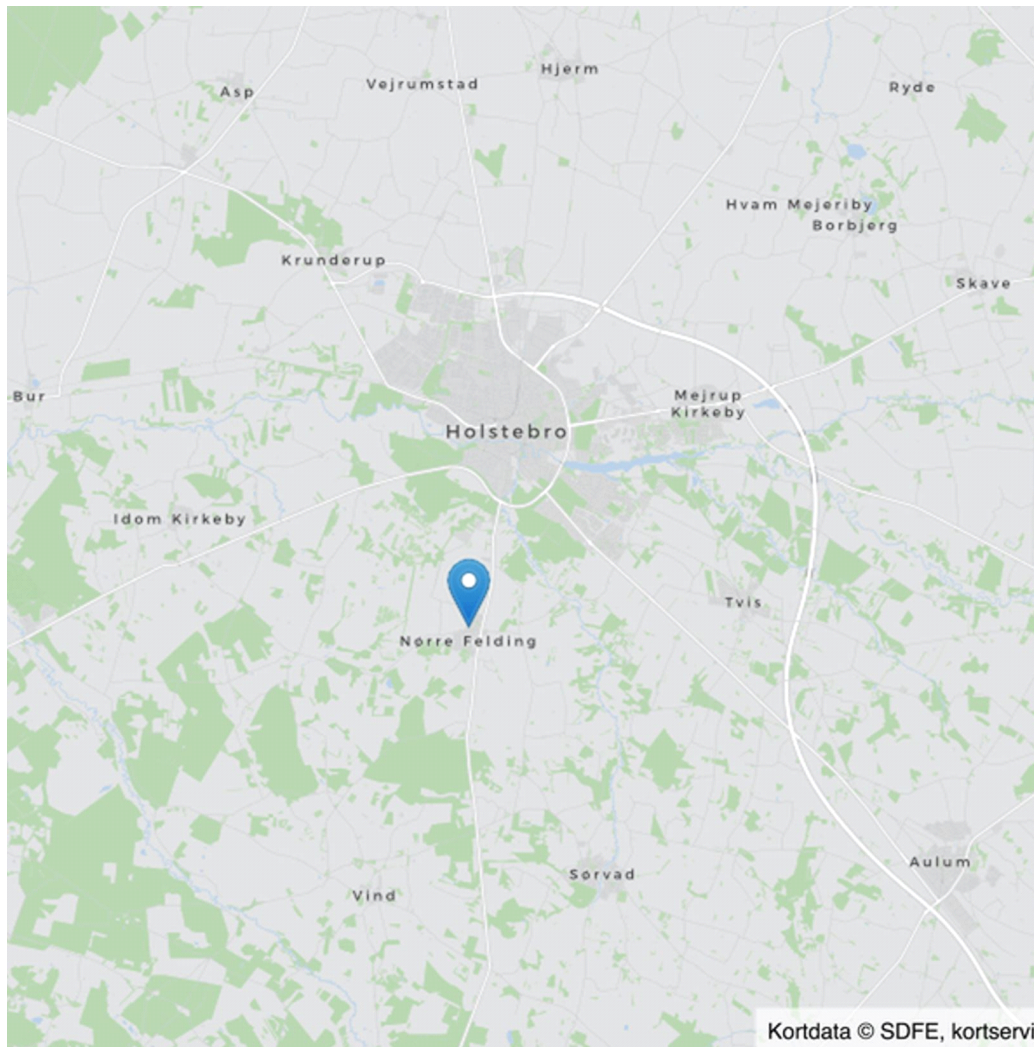
Dato: 31.01.2026



Adresse: Ahornsvinget 4, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 481-5285
Ejerudgift/md.: kr. 1.386

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ahornsvinget 4, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 481-5285
Ejerudgift/md.: kr. 1.386

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 7 u Skinbjerg By, Nr. Felding
BFE-nr.: 4499281
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1968/2016

Arealer*

Grundareal: 1.393 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Garage: 81 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.354.000 kr.
Grundværdi: 378.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.083.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 302.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenset. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenset.

Nr. 1 lyst d. 05.07.1961 lbnr. 952351-60 Tillægstekst Dok om kloakering Filnavn: 60_E_486

Nr. 2 lyst d. 17.09.1969 lbnr. 952352-60 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, oversigt mv, Se akt

Nr. 3 lyst d. 23.11.1983 lbnr. 952353-60 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 60_Ø_285

Nr. 4 lyst d. 04.11.1993 lbnr. 11852-60 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 60_T_635

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: **Siemens** Opvaskemaskine: **Siemens** Køleskab: **Siemens** Emhætte: **Ukendt**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ahornsvinget 4, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 481-5285
Ejerudgift/md.: kr. 1.386

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget af køber.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.749 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2023 kr. 6.163,11

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Ahornsvinget 4, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 481-5285
Ejerudgift/md.: kr. 1.386

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.524	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.545.000
Grundskyld	kr.	3.478	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	4.328	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Renovation	kr.	3.230	I alt	kr.	1.562.150
Rottebekæmpelse	kr.	76			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

16.636

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.326 md./ 99.917 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.742 md./ 80.905 år v/25,30%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Ahornsvinget 4, Nr Felding, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 481-5285
Ejerudgift/md.: kr. 1.386

Dato: 31.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg